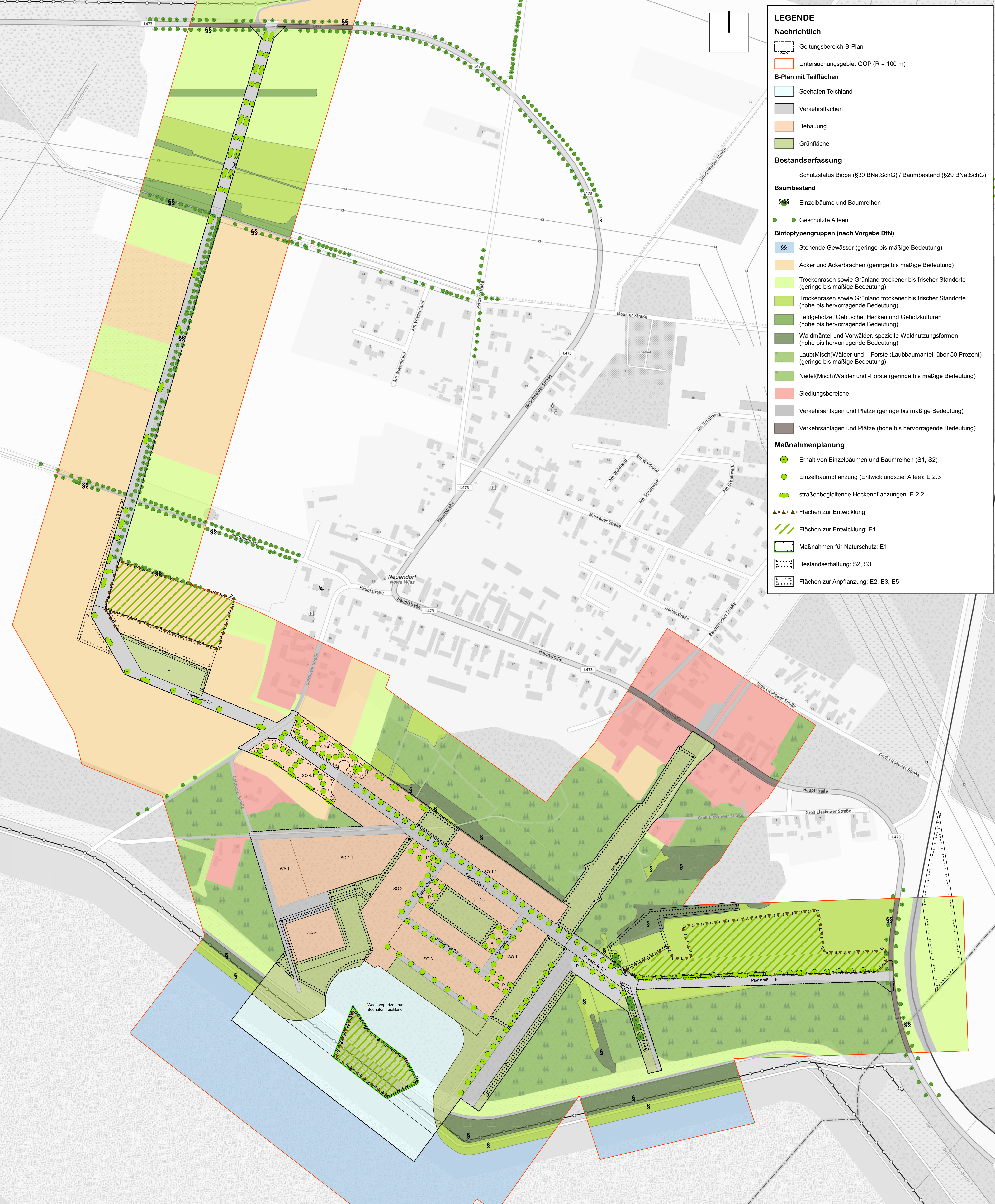




LEGENDE

Geltungsbereich B-Plan

Untersuchungsgebiet GOP (R = 100 m)

B-Plan mit Teilflächen

Seehafen Teichland

Verkehrsflächen

Bebauung

Grünfläche

Bestandserfassung

Schutzstatus Biope (§30 BNatSchG) / Baumbestand (§29 BNatSchG)

Einzelbäume und Baumreihen

Geschützte Alleen

Biotoptypengruppen (nach Vorgabe BfN)

Stehende Gewässer (geringe bis mäßige Bedeutung)

Äcker und Ackerbrachen (geringe bis mäßige Bedeutung)

Trockenrasen sowie Grünland trockener bis frischer Standorte (geringe bis mäßige Bedeutung)

Trockenrasen sowie Grünland trockener bis frischer Standorte (hohe bis hervorragende Bedeutung)

Feldgehölze, Gebüsche, Hecken und Gehölzkulturen (hohe bis hervorragende Bedeutung)

Waldmäntel und Vorwälder, spezielle Waldnutzungsformen (hohe bis hervorragende Bedeutung)

Laub(Misch)Wälder und – Forste (Laubbaumanteil über 50 Prozent) (geringe bis mäßige Bedeutung)

Nadel(Misch)Wälder und -Forste (geringe bis mäßige Bedeutung)

Siedlungsbereiche

Verkehrsanlagen und Plätze (geringe bis mäßige Bedeutung)

Verkehrsanlagen und Plätze (hohe bis hervorragende Bedeutung)

Maßnahmenplanung

Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen (S1, S2)

Einzelbaumpflanzung (Entwicklungsziel Allee): E 2,3

straßenbegleitende Heckenpflanzungen: E 2,2

Flächen zur Entwicklung

Flächen zur Entwicklung: E1

Maßnahmen für Naturschutz: E1

Bestandserhaltung: S2, S3

Flächen zur Anpflanzung: E2, E3, E5

5.1 Konzept zur Umsetzung der Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Analyse

Basierend auf dem Strukturkonzept des B-Plans und den Ergebnissen der Bestands- und Konfliktanalyse für den Landschaftshaushalt wird ein gründerisches Konzept entwickelt, das unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft das Entwicklungsziel für das B-Plan-Gebiet aus gründerischer 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 Erschließungssache wird hierfür die Seeschleuse 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 den 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, dass 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 Baumaßnahmen langfristig 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 Häfen, Gebäude, Straßen, Wege und Freizeitanlagen 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 landschaftsrechtliche Durchgrünung des Entwicklungsgebietes gewährleisten und gleichzeitig den Eingriff in Natur und Landschaft vor Ort mildern.

Dazu werden entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt entlang der Erschließungsstraßen landsystemische **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 regionalistisches 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 mildern.

Im Hafengelände bleibt im Bereich der Hafenzufahrt eine **Insel** erhalten, die vorangibt den Entwicklungsfaktor dient. Gleichzeitig bietet sie als „Naturschutzgebiet“ einen ungestörten Rückzugs- und Entwicklungsräum für Tiere, Pflanzen und Biotop.

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

Nr.	Beschreibung	Bezug EAB
GOP1	Die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit Boden und Grundwasser sind zu beachten. Hierfür wird die Einsetzung einer Umwelt-Bau-Baubegeleitung "Boden" empfohlen.	V1
GOP2	Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Arten- und Biotopschutz sind zu beachten. Hierfür wird die Einsetzung einer Ökologischen Baubegeleitung empfohlen.	V3, kV1
GOP3	Jeder Vorhabenbegründer ist verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen bzgl. des §44 BNatSchG - „Besonderer Artenschutz“ einzuhalten. Dazu ist die UAB im Rahmen des Baueingangsverfahrens zwingend zu beteiligen. Die Festlegungen des GOP, die im Rahmen der Betroffenheitsanalyse zum besonderen Artenschutz erarbeitet wurden, sind zwingend umzusetzen. sgl. Hinweise	CEF und kV1
GOP4	Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung zu erhalten. Die Gehölzschutzsatzung des Landkreises SPN sowie die geltenden Richtlinien zum Gehölzschutz (z.B. DIN 18680) sind zu beachten.	V5.1, V5.2
GOP5	Zur Vermeidung der Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Tieren ist eine Bauweise während der Dämmerung und nachts einzuhalten.	V5.3
GOP6	Um die Barrierefunktion für klein- und mittelgroße zu minimieren, sind Einfriedungen für diese durchlässig zu gestalten.	V5.7
GOP7	Zur Vermeidung der Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Tieren werden künstliche Lichtquellen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.	V5.8

5.2 Festsetzungen nach BauGB

5.2.1 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Nr.	Beschreibung	Bezug EAB
1. Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen		
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 Alleen und Baumreihen durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.	V4.2 / 535 m
S2	In dem mit S2 gekennzeichneten Bereich wird die vorhandene Baumreihe (Alleebäume) durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.	V4.3 / 100 m
S3	Auf der mit S3 gekennzeichneten Fläche wird der Vegetationsbestand (Kiefernwald trockener Standorte) durch geeignete Schutzmaßnahmen erhalten.	V4.4 / 1.038 m²
3. Festsetzungen zur Entwicklung von Biotopen		
Nr.	Beschreibung	Bezug EAB
E1	Im Zusammenhang mit der Hafenbaumaßnahme 2022 wurden folgende Maßnahmen umgesetzt, die als Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt werden: Insel im Hafen mit: 1. Entwicklung standortgerechter Waldflächen 2. Entwicklung Trockenrasen 3. Artenreiche Wiesen extem • Teilfläche 1 (Planstraße 1.5) 8.400 m² • Teilfläche 2 (Sportplatz, Planstück 344) 11.383 m² Hecke extem Flurstück 113 nördlich der Planstraße 1.5	E1.1 / 1.741 m² A1 / 2.571 m² A2.1 / 19.843 m² A3.2 / 300 m²
E2	Im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen für die Erschließungsstraßen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen folgende Kompensationsmaßnahmen realisiert: 1. Ansaat artenreicher Wiesen (extem) • Flurstück 344, Flur 2 Neuendorf (2 Teilflächen) • Flurstücke 277, 280 und 283, Flur 1 Neuendorf Zur Herstellung der artenreichen Wiesen ist herkunftsgesichertes, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind zu naturnahen Wiesen zu entwickeln. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juni des jeweiligen Jahres. 2. Herstellung straßenbegleitender Heckenpflanzungen, Breite 5 m (innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans) Entlang der Straßenränder 1.1, 1.2 sowie entlang der Nordgrenze des Bedarfsparkplatzes werden einseitig 5 m breite, frei wachsende angelegt. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 3 im Planzraster 1x1 m zu verwenden. 3. Herstellung Heckenpflanzungen, Breite 5 m (extem) • Planstraße 1.2, Flurstück 344 • Planstraße 1.5, Flurstück 113 • Maust, Flur 2, Flurstück 18 Entlang der Straßenränder werden einseitig 5 m breite, frei wachsende angelegt. Die Flurstück 18 in Maust wird flächig bepflanzt. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 3 im Planzraster 1x1 m zu verwenden.	A2.2 / 19.445 m² A3.2 / 7.204 m² A3.3 / 6.575 m²
E3	Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Baufelder SO4.1 und SO4.2 werden folgende Einzelbaumpflanzungen realisiert. Dies begründet sich in der Flächeninanspruchnahme von Offenland. Für diese Baufelder 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 Konkretebaubereich unberührt bleibt. Abgänge sind am gleichen Standort nachzupflanzen. Damit ergeben sich folgende maximal: • SO4.1 12 Einzelbäume • SO4.2 13 Einzelbäume Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 4 zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 2 m² herzustellen.	E2.2 / 25 Stück A3.2 / 1.805 m²
E4	Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Baufelder SO4.1 und SO4.2 wird entlang der Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Offenlandes eine 5 m breite Biotopschutzstreife hergestellt. Dies begründet sich in der Flächeninanspruchnahme von Offenland. Es sind die Pflanzenarten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 3 im Planzraster 1x1 m zu verwenden.	E3.2 / 74.116 m²
E5	Als Kompensation für die Inanspruchnahme von Boden und Wald werden außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Ersatzaufforstungen realisiert. Für die Aufforstung sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Umsetzung erfolgt flächenbezogen und schrittweise entsprechend der Realisierung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich.	

5.2.2 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Pflanzenliste 1 (Entwicklungsziel Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

Die geltenden Gesetz/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

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

- 90% Kiefer (Pinus sylvestris)
- 10% Traubeneiche (Quercus petraea)

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

- Besengrüne (Cytisus scoparius)
- Besenheide (Calluna vulgaris)
- Schlehe (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)

Pflanzenliste 2 (Strauchgruppen trockenwarmer Standorte)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm

Die geltenden Gesetz/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Wildrose (Rosa canina)
- Schlehe (Crataegus monogyna)
- Waldorn (Crataegus monogyna)

Pflanzenliste 3 (straßenbegleitende Hecken)

leichte Sträucher, Höhe 40-60 cm

Die geltenden Gesetz/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Hartnagel (Cornus sanguinea)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pflaume (Elaeagnus europaea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Waldorn (Crataegus monogyna)
- Wildrose (Rosa canina)
- Wildrose (Rosa corymbifera)
- Wildrose (Rosa rugosa)
- Wildrose (Rosa tomentosa)

Pflanzenliste 4 (Einzelbaumpflanzungen)

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

Die geltenden Gesetz/Richtlinien zur Herkunft der festgelegten Gehölze sind zu beachten.

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Sitz-Aborn (Acer platanoides)
- gemeine Birke (Betula pendula)
- Baumhasel (Corylus avellana)
- Schwarzkiefer (Pinus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Weichsel-Kirsche (Prunus mahaleb)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Mühlbeere (Sorbus aria)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Ulme in Sorten (Ulmus spec.)

5.3.1 Hinweise

zu GOP3 Maßnahmen Besonderer Artenschutz

CEP-Maßnahmen	Maßnahmen	Maßnahmen
CEP 1	Ersatz Baumaßnahmen	50 m
CEP 2	Ersatz Wiesenstreifen	10 Stk
CEP 3	Umsiedlung Waldweiden	bis 10 Stk
kM 4	Ersatz Horstbaum	bis 3 Stk
CEP 5	Ersatz Quartierbaum	1-3
CEP 6	Nistkästen	1-3

kV1-Maßnahmen

kV1	Ökologische Baubegeleitung (= V3)	psch	Während der Baumaßnahme
kM 2	Bestandskontrollen	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kM 3	Erhalt Alleen (=V4.3)	120 m	Während der Baumaßnahme
kM 4	Schutz-Bereiche (= V5.1)	psch	Während der Baumaßnahme
kM 5	Baustellenreinigung (=V5.5)	psch	Während der Baumaßnahme
kM 6	Baustellenbeschränkung (=V5.4)	psch	Während der Baumaßnahme
kM 7	Umsiedlung Stubben	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kM 8	Schutzzaun	psch	Vor Beginn und während der Baumaßnahme
kM 9	Umsetzen Amphibien/Räpflern	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kM 10	Schutz Bodenbrüter	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kM 11	Nachschärfen Lärchen	psch	Vor Beginn der Baumaßnahme
kM 12	Ersatzlebensraum Insel	6.800 m²	2022 umgesetzt
kM 13	Ersatzlebensraum Wald	7.41 ha	Nach Abschluss der Baumaßnahme
kM 14	Ersatzlebensraum Wiese	2.4 ha	Nach Abschluss der Baumaßnahme

zu E5 Verteilungsschlüssel externe Ersatzaufforstung für anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Flächenbezeichnung	Fläche	Waldersatz	Zuordnung	Ersatzfläche
1. Bauland	81.165 m²	48.088 m²	E3.2.11	48.088 m²
1.1 SO 1.1	5.940 m²	5.940 m²	E3.2.11	5.940 m²
1.2 SO 1.2	5.530 m²	4.220 m²	E3.2.12	1.280 m²
1.3 SO 1.3	7.780 m²	7.780 m²	E3.2.30	14.077 m²
1.4 SO 1.4	3.645 m²	2.068 m²	E3.2.12	1.577 m²
1.5 SO 2	7.862 m²	6.717 m²	E3.2.12	6.717 m²
1.6 SO 3	6.800 m²	5.628 m²	E3.2.20	4.652 m²
1.7 SO 4	6.073 m²	2.222 m²	E3.2.30	774 m²
1.8 SO 4	6.585 m²	2.916 m²	E3.2.12	2.916 m²
1.9 WA 1	4.000 m²	4.000 m²	E3.2.13	242 m²
1.10 WA 2	4.000 m²	4.000 m²	E3.2.15	3.758 m²
2. Verkehrsflächen	28.105 m²	14.266 m²	E3.2.16	14.266 m²
2.1 Planstraße 1.3	9.922 m²	5.762 m²	E3.2.14	5.762 m²
2.2 Planstraße 1.4	2.631 m²	95 m²	E3.2.14	95 m²
2.3 Planstr. 2.1 bis 2.3	3.350 m²	3.280 m²	E3.2.14	3.280 m²
2.4 Fuß- und Radwege	2.130 m²	685 m²	E3.2.14	685 m²
2.5 Verkehrsberieselung	2.715 m²	2.128 m²	E3.2.14	2.128 m²
2.6 Parkfläche WO	1.785 m²	1.785 m²	E3.2.14	1.785 m²
2.7 Parkfläche SH-SA	6.662 m²	412 m²	E3.2.14	412 m²
3. Grünflächen	38.460 m²	11.785 m²	E3.2.14	11.785 m²
3.1 öffentl. Grünflächen	2.065 m²	2.065 m²	E3.2.14	2.065 m²
3.2 öffentl. Parkanlage	7.175 m²	340 m²	E3.2.14	340 m²
3.3 öffentl. Seeschleuse	9.901 m²	484 m²	E3.2.14	484 m²
3.4 priv. Grünfläche	3.710 m²	3.710 m²	E3.2.16	107 m²
3.10 priv. Parkanlage	3.800 m²	3.370 m²	E3.2.30	3.817 m²
3.11 öffentl. Grünfläche	1.560 m²	1.038 m²	E3.2.14	406 m²
3.12 öffentl. Seeschleuse	2.339 m²	816 m²	E3.2.13	542 m²
3.13 öffentl. Seeschleuse	2.339 m²	816 m²	E3.2.13	542 m²
Gesamtsummen	120.910 m²	74.116 m²		74.116 m²

zu E5 Übersicht Ersatzflächen Wald nach Eigentümern

Ersatzflächen	Flurstück	Fläche	Flächenbedarf
Plantager		45.780,00 m²	32.861,00 m²
E3.2.11 Neuendorf 1.49	7.650,00 m²	öffentliche Wege	
E3.2.12 Neuendorf 6.241	1.500,00 m²	öffentliche Straßen	
E3.2.13 Neuendorf 6.235	1.147,00 m²	öffentliche Grünflächen	
E3.2.14 Neuendorf 6.103	1.500,00 m²	öffentliche Grünflächen	
E3.2.15 Maust 3.17	830,00 m²		
E3.2.16 Maust 3.18	14.950,00 m²		
E3.2.17 Maust 3.19	1.750,00 m²		
E3.2.18 Maust 7.58	4.500,00 m²		
E3.2.19 Maust 7.125	4.500,00 m²		
Dritte		38.194,00 m²	
E3.2.20 Neuendorf 3.311	4.852,00 m²	Dritte	4.132,00 m²
E3.2.21 Maust 2.335	33.342,00 m²	Flurst. 115	22.133,00 m²
		Privat	11.545,00 m²

LAGE

Amt Peitz / Gemeinde Teichland OT Neuendorf

Grünordnungsplan Seehafen Teichland

Auftraggeber: Gemeinde Teichland, vertreten durch das Amt Peitz
Projekt: Schulstraße 6, 03185 Peitz
Phase: Grünordnungsplan
Planbezeichnung: Grünordnungsplan
Projektziele: I. Grimm
Bearbeiter: I. Grimm
Unterschrift:
Projekt-Nr.: L-025-2020
Höhenbezug/Koordinaten: DHHN / ETRS 89
Datum: September 2023
Maßstab: 1:2.000
Blatt-Größe: A 0
Blatt-Nr.: 04
360°
Landschaftsarchitekten
Grimm & Steinger PartG mbB
Planungsberatung, Grünordnungsplanung, Landschafts- und Bauwerksplanung, Umweltplanung, Stadtplanung
Unterstraße 31
01863 Gröden/Gröden
Tel. 03 57 55 122 44
Fax: 03 57 55 122 45
info@360-LA.de